

Intelligent Investment

# Hamburg Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Hamburger Industrie- und  
Logistikimmobilienmarkt  
legt 2025 spürbar zu

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



# Überblick

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Hamburg erzielte im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 309.300 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2024 entspricht dies einem Anstieg um 36 %. Mit einem Anteil von 32 % prägten Eigennutzer das Marktgeschehen ungewöhnlich stark. Klassische Big-Box-Logistikimmobilien ab einer Größe von 10.000 m<sup>2</sup> konnten zwar deutlich zulegen, dennoch hatten sie lediglich einen Anteil von 35 %.

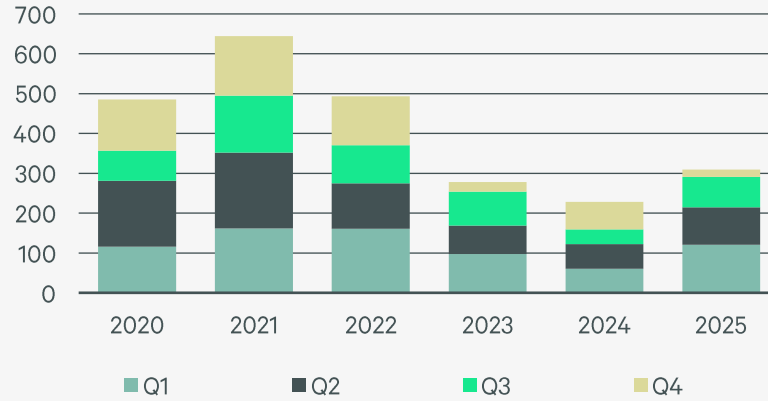
ABBILDUNG 1

## Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	309,300 m <sup>2</sup>	+35,6 %
Spitzenmiete	8,50 €/m <sup>2</sup>	+0,0 %
Spitzenrendite	4,40 %	+0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	314,8 Mio. €	-46,0 %

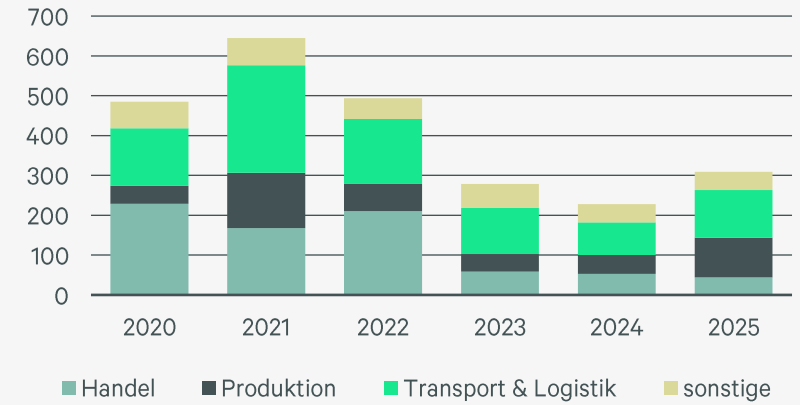
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2  
Flächenumsatz  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



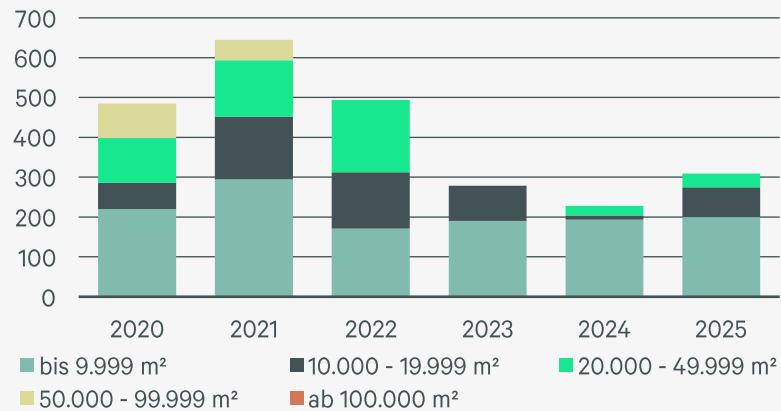
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4  
Flächenumsatz  
nach Branchen  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



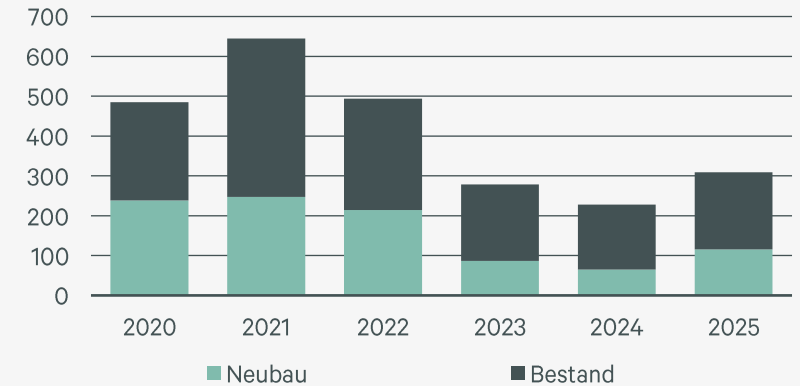
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3  
Flächenumsatz nach  
Größenklassen  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5  
Flächenumsatz nach  
Neubau & Bestand  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

# Trends

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zeigte 2025 eine spürbare Erholung gegenüber dem Vorjahr, blieb jedoch klar angebotsgetrieben. Das zeigte sich im Schlussquartal, das durch einen geringen Flächenumsatz geprägt war. Vor allem moderne, zusammenhängende Flächen sind weiterhin nur sehr eingeschränkt verfügbar. Dennoch konnte der Anteil von Neubauten am Flächenumsatz um 8 %-Punkte auf 38 % zulegen.

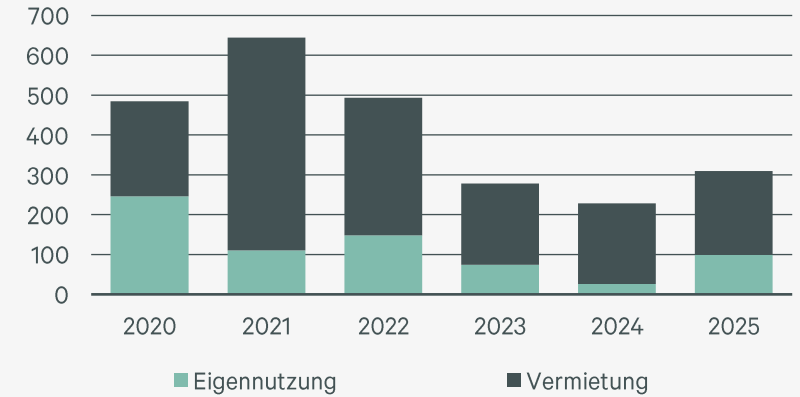
Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien zeigte sich 2025 stabil bei 8,50 € pro m<sup>2</sup> und Monat. Die gewichtete Durchschnittsmieten ging hingegen leicht zurück – aufgrund einer Vielzahl an Abschlüssen in älteren Objekten. Insbesondere moderne Flächen in verkehrsgünstigen Lagen erzielten weiterhin hohe Mietabschlüsse.

Stärkste Nachfrage kam 2025 erneut von Transport- und Logistikunternehmen (Anteil von 39 %), gefolgt von Produktionsunternehmen mit 32 % sowie Handelsunternehmen (inklusive Onlinehändler) mit 14 %.

Der Leerstand im Big-Box-Segment stieg im Vergleich zum Jahresende 2024 leicht um 0,3 %-Punkte auf 1,1 %. Das bedeutet jedoch keine Formierung eines strukturellen Leerstands – die verfügbaren Flächen werden zeitnah wieder vom Markt absorbiert und sind auf marktübliche Mieterwechsel zurückzuführen. Temporäre Leerstände im Zuge von Anschlussvermietung müssen daher im Verhältnis zur Jahresbetrachtung interpretiert werden.

ABBILDUNG 6

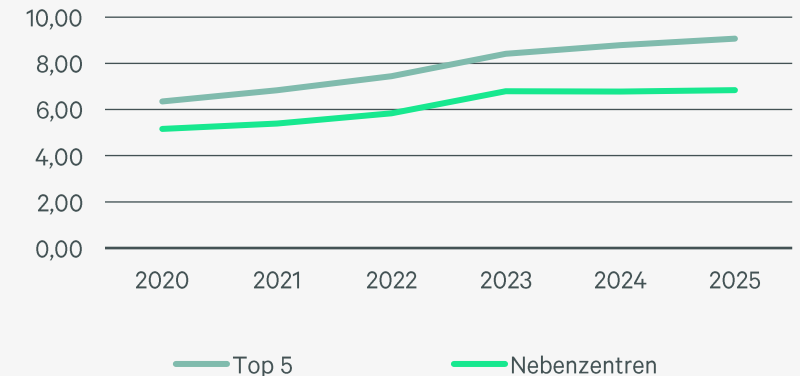
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m<sup>2</sup>/Monat)



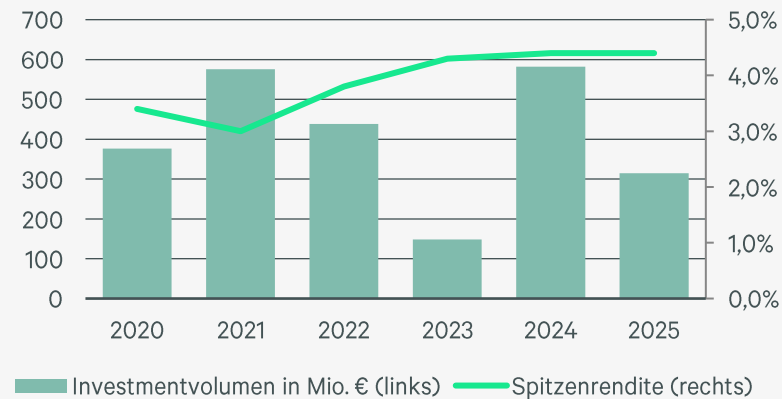
Quelle: CBRE Research Q4 2025

# Ausblick

Auch 2026 wird der Markt durch das begrenzte Angebot an verfügbaren Flächen bestimmt sein - ein Zustand, der mangels Neubauaktivität weiter anhält. Chancen für Flächenumsatz resultieren vor allem aus Auszügen und Wechseln bisheriger Nutzer aus Bestandsimmobilien.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und  
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



# Kontakte

---

## Research

### **Dr. Jan Linsin**

Managing Director  
Head of Research Germany  
jan.linsin@cbre.com

## Capital Markets & A&T Services

### **Kai F. Oulds**

Managing Director  
Head of Industrial & Logistics  
kai.oulds@cbre.com

## Valuation Advisory Services

### **Kristine Kühn**

Director, Team Leader Industrial & Logistics  
Valuation Advisory Services  
kristine.kuehn@cbre.com

## A&T Services

### **Tobias Heine**

Director, Co-Team Leader  
Industrial & Logistics  
tobias.heine@cbre.com

## Capital Markets

### **Tom Franke**

Managing Director  
Head of Logistics Investment  
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.